



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

O presente relatório de avaliação, desenvolvido pelos servidores municipais Alencar Massulo de Oliveira (arquiteto e urbanista) e Augusto de Oliveira Messagi (engenheiro civil), membros da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis (Portaria nº 2374/2024), para o fim de instruir o processo administrativo nº 112.995/2024.

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Um terreno urbano matriculado sob o nº 17.534 do Livro nº 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Osório, com a área total de 2.450,00m² (dois mil, quatrocentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade de Mosar Maggi Linhares; Mateus de Andrade Barth; Matias Rafael de Andrade Barth; Tomas Antero de Andrade Barth; Samanta de Andrade Barth; Julia de Andrade Doninelli; Luiza de Andrade Doninelli; Henrique Pacheco Doninelli e sua esposa, Marizete da Cunha Doninelli, localizado em Osório, no bairro Parque Real, na esquina da Av Getúlio Vargas com a Rua Dom Pedro II, sendo o Lote 1A, da Quadra 63, Setor 110. O terreno é ocupado por uma edificação precária, de madeira, onde funciona uma oficina mecânica.

Figura 1 – Localização da área objeto da avaliação



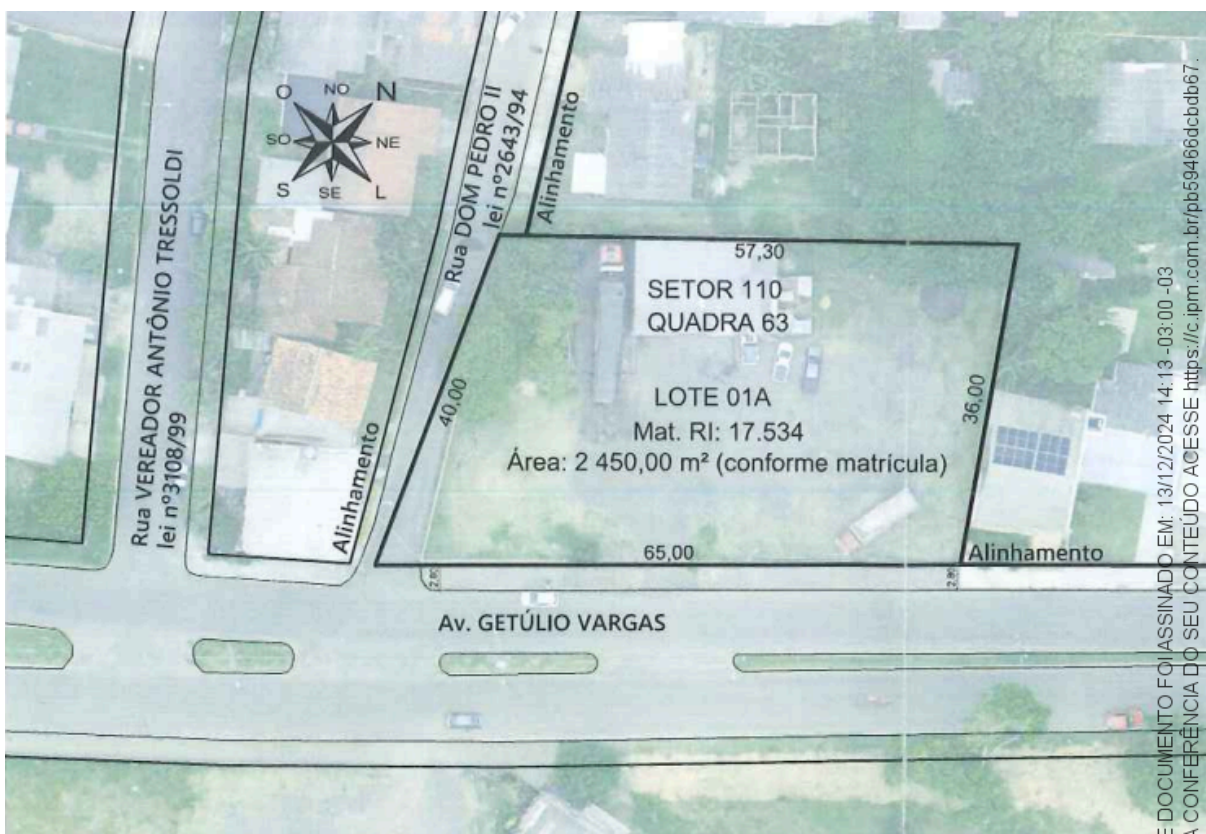


ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

Figura 2 – Vista da esquina da Av Getúlio Vargas com a Rua Dom Pedro II



Figura 3 – Planta de Situação do Lote



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 13/12/2024 14:13 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR <https://c.iprm.com.br/pb59486dcbdb67>.
POR ALENCAR MASSULO DE OLIVEIRA EM 13/12/2024 -14:13

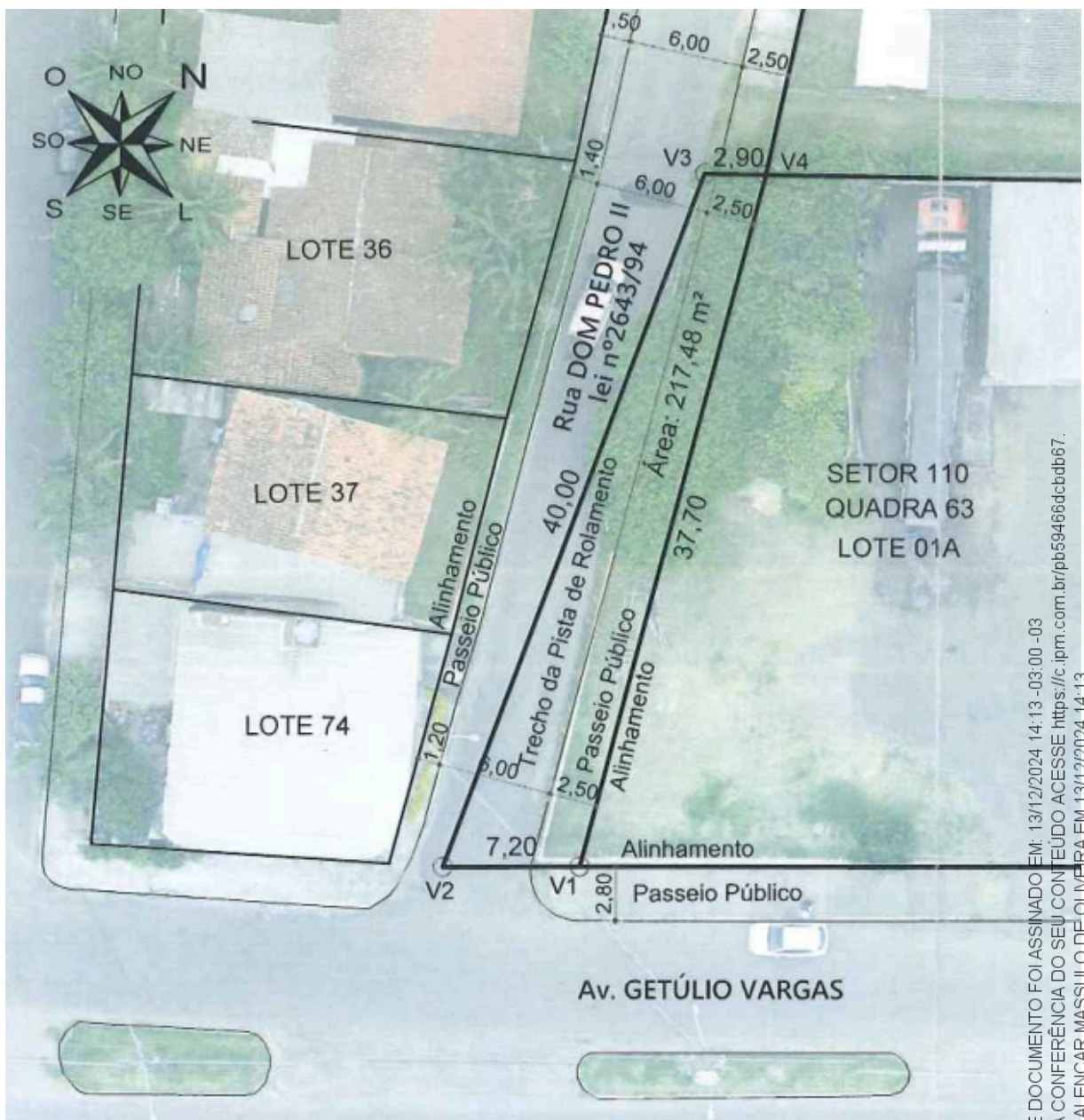




ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

No processo administrativo nº 112.995/2024, a prancha “Lev. Planimétrico - T01”, arquivo “.Reg. rua Dom Pedro II_assinado.pdf” apresenta, ainda que parte do imóvel é ocupada por trecho de via pública (pista de rolamento e calçada), perfazendo metragem de **217,48m²**, conforme demonstra a Figura 4.

Figura 4 – Situação da área ocupada por trecho de arruamento



ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 13/12/2024 14:13 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSSE <https://c.iprm.com.br/ps59486dcbdb67>.
POR ALENCAR MASSULO DE OLIVEIRA EM 13/12/2024 14:13





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O lote está **inserido em região predominantemente comercial**, de uso misto, com atividades residenciais, comerciais e industriais permitidas pelo Plano Diretor mediante licenciamento (zoneamento EC1 - Eixo Comercial 1), servida de comércio e serviços essenciais. O local conta com infraestrutura completa, há pavimentação asfáltica, rede de abastecimento de água e rede de energia elétrica. Trata-se de região com relevo plano, situada nas proximidades das Rodovias ERS 030 e BR 290, bem como do acesso à OS-060 (Estrada da Perua).

3. METODOLOGIA

Foi utilizado o **Método Evolutivo** para a avaliação do bem, por meio da comparação direta com outros imóveis da região com características semelhantes (terreno comercial no centro da cidade).

O Método Evolutivo consiste na avaliação conjugada de dois métodos distintos: Método Comparativo Direto e Método de Quantificação do Custo das Benfeitorias.

Para o lote em análise, foi utilizado somente o Método Comparativo Direto considerando que a edificação precária existente no local não configura incremento de valor ao terreno.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 13/12/2024 14:13:03-03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <http://c.iprm.com.br/ps59466dcb1367>
POR ALENCAR MASSULO DE OLIVEIRA EM 13/12/2024 14:13





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

Tabela 1 – Pesquisa Imobiliária / terrenos de referência

Amostra	Valor pedido (R\$)	Área	R\$/m ²
https://www.bcmimoveisorio.com.br/imovel/3243291/terreno-venda-osorio-rs-centro	1.200.000,00	992,16m ²	1.209,48
https://www.sergiomadlena.com.br/detalhe/Venda/1214/imovel-Terreno-em-gloria-Os%C3%B3rio-Cod-1214	1.000.000,00	1.800,00m ²	555,55
https://www.bcmimoveisorio.com.br/imovel/2341532/terreno-venda-osorio-rs-centro	420.000,00	330,00 m ²	1.272,72
Média aritmética do valor/m ²	3.037,75 / 3		1.012,58/m ²
VALOR DA AVALIAÇÃO			
LOTE INTEIRO	2.450,00m ² x R\$1.012,58		R\$ 2.480.821,00
PARTE DO LOTE OCUPADA POR VIA PÚBLICA	217,48m ² x R\$1.012,58		R\$ 220.215,90

4. RESULTADOS

4.1 - Considerando o valor de mercado imobiliário de lotes na mesma região e com as mesmas características (ver Tabela 1), o valor médio resultante do metro quadrado foi de R\$1.012,58, que, multiplicado pela área total do terreno de 2.450,00m², resultou em **valor total de avaliação de R\$ 2.480.821,00** (dois milhões, quatrocentos e oitenta mil, oitocentos e vinte e um reais).

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM 13/12/2024 14:13 -03:00 -03 PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO Acesse: <https://c.ipm.com.br/pb59466dcbdb67> POR ALENCAR MASSULO DE OLIVEIRA EM 13/12/2024 14:13





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE OSÓRIO

4.2 - Considerando a parte do lote que é ocupada por via pública (pista de rolamento e calçada da Rua Dr. Mário Santo Dani), com área de 217,48m², tem-se que a avaliação resulta em um valor de **R\$ 220.215,90** (duzentos e vinte mil, duzentos e quinze reais e noventa centavos).

A presente avaliação desconsidera quaisquer ônus que porventura venham existir sobre o imóvel.

Osório, 11 de dezembro de 2024.

Alencar Massulo de Oliveira

CAU RS A41946-0
CPF 933.833.800-25

Augusto de Oliveira Messagi

CREA RS 242.181
CPF 026.187.010-62

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 13/12/2024 14:13 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://c.ipm.com.br/pb59486dcbdb67>.
POR ALENCAR MASSULO DE OLIVEIRA EM 13/12/2024 14:13

